
TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. 000146/25

Giudice Dott. U. Scavuzzo

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: ing. Vera DE SALVO
Inscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 3340
Inscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1971
C.F.: DSLVRE77T62F158K

con studio in Messina, Contrada Zucchero n.4

Cellulare: 320/9737855

email: veradesalvo@gmail.com
pec: veradesalvo@pec.it



PREMESSA

Il giorno 4/10/2025 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, dott. Ugo Scavuzzo, nominava C.T.U., nel procedimento promosso dalla AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. (attrice), rappresentata e difeso dall'avv. Paola Bucciarelli, contro [REDACTED]), la sottoscritta ing. Vera De Salvo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Messina al n°3340.

In tale sede il Giudice dell'esecuzione attribuiva all'esperto stimatore il seguente incarico:

"1. Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi dante causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi



dante causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all'art. 567, co. 2°ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramenti;

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento, e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in



data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto , la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8. provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n°42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ad allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica



aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso validità;

13. per i fabbricati verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n°380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n°47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia



o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'art. 4 co. 1° d.l. n°63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n°59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n°12976, intitolata "*Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n.63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici*"), precisando sin d'ora che per la redazione dell'A.P.E. sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;

17. ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3 co. 3° d.lgs. n°192/2005 non modificato *in parte qua* dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell'esperto, che si limiterà a darne



atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1000,00);

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n°701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1000.00);

20. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del



perito);

21. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.) indicando anche il valore locativo dell'immobile;

23. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;

24. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;

25. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato, e,



[REDACTED] risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

26. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

27. verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

28. provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto.”

Pertanto la sottoscritta giorno 6 ottobre 2025 prestava giuramento in modalità telematica.

OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza al mandato disposto dal G.E. dott. Ugo Scavuzzo nel procedimento in epigrafe, la sottoscritta C.T.U. ing. Vera De Salvo, analizzati gli atti di causa, di concerto con il custode giudiziario, notaio dott.ssa Luisa Calogero, fissava come data del sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali il giorno 6 novembre 2025 alle ore 15,00, avvisandone le parti

■



mediante pec e raccomandate.

Nei giorni precedenti alle operazioni peritali è stata analizzata la documentazione presente nei fascicoli necessaria alla vendita dell'immobile visionando, acquisendo e/o richiedendo i documenti mancanti: visure catastali (Agenzia del Territorio), estratto di mappa (Agenzia del Territorio), planimetria catastale (Agenzia del Territorio), ispezioni ipotecarie (Conservatoria dei Registri Immobiliari), copie degli atti di provenienza (archivio notarile), certificato di stato civile (Comune di Messina), titolo edilizio (Comune di Messina).

All'avvio delle operazioni peritali, il 6 novembre, erano presenti: la sig.ra [REDACTED] e l'avv. [REDACTED] (delegato del custode giudiziario).

Pertanto si è proceduto al rilievo fotografico e planimetrico dei luoghi oggetto della procedura concludendo le operazioni peritali alle ore 16,00.

Durante il sopralluogo si è rilevata la presenza delle seguenti irregolarità/difformità rispetto ai documenti catastali e/o ai titoli edilizi:

- Il vano garage, a livello sottostrada, è stato ampliato di 11,4 mq lungo la rampa di accesso allo stesso;
- È stata realizzata, in assenza di autorizzazioni, una tettoia nel giardino nord-ovest a piano terra;
- Vi è una diversa distribuzione degli ambienti interni a piano terra;
- Nel piano sottotetto sono state realizzate due finestre (presenti negli elaborati della concessione edilizia ma assenti nelle planimetrie catastali) e un vano bagno;

Ne deriva che il futuro aggiudicatario dell'asta dovrà sanare queste irregolarità catastali e urbanistiche.

Infine occorre evidenziare che la parte esecutata non ha fornito alla sottoscritta la documentazione inerente lo scaldabagno elettrico con il quale



viene prodotta l'acqua calda sanitaria e pertanto non è stato possibile redigere l'A.P.E.

RISPOSTE AI QUESITI

Risposta al quesito n°1:

“Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento, residenza dichiarata o domicilio eletto) della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che, in difetto di collaborazione, sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;”

1° Avviso: Raccomandata1 con ricevuta di ritorno del 14.10.2025 inviata a [REDACTED] (debitrice), recapitata in data 27.10.2025;

Data sopralluogo: 06.11.2025.

Tali comunicazioni, con le relative attestazioni, sono allegare alla relazione.

Risposta al quesito n°2:

“identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;”

Il bene oggetto del pignoramento è una villetta unifamiliare a schiera, dotata di posto auto coperto, ubicata a Messina in via dei Garofani n°4, fraz. Santa Lucia.

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. di Messina (Catasto Fabbricati)



come segue:

- Foglio 138, particella 1855, sub. 1, zona cens.2, categoria A/2, classe 11, consistenza 8 vani, superficie catastale 128 mq (escluse aree scoperte 117 mq), Rendita €433,82. Intestato a: [REDACTED], cf [REDACTED], proprietà superficaria 1/1; COMUNE DI MESSINA, cf 00080270838, proprietà per l'area;
- Foglio 138, particella 1855, sub. 9, zona cens.2, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, Rendita €33,47. Intestato a: [REDACTED] (ME) il 1 [REDACTED], cf [REDACTED], proprietà superficaria 1/1; COMUNE DI MESSINA, cf 00080270838, proprietà per l'area.

Si rileva la corrispondenza dei beni pignorati con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.



Confini:

- A nord: terreno altra ditta;
- A est: via dei Garofani;
- A sud: u.i. altra ditta;
- A ovest: terreno altra ditta.

Si tratta di una villetta unifamiliare a schiera in c.a. a due elevazioni fuori terra, più un piano seminterrato. La copertura è con tetto a falde ricoperto di tegole. L'accesso all'immobile può avvenire a piano terra, dove si trova il portoncino di ingresso, o a piano sottostrada dal vano garage salendo attraverso la scala interna che collega tutti i piani su cui si sviluppa l'immobile.

In particolare l'unità abitativa oggetto della presente relazione è composta da:

- un locale autoclave e un garage (ampliato di 11,4 mq) al piano sottostrada;
- un vano soggiorno-pranzo, un piccolo bagno e cucina al piano terra;
- due camere da letto e un bagno al piano primo;
- locale sottotetto in cui è stato abusivamente realizzato un bagno;
- a piano terra, veranda e giardino di pertinenza esclusiva, antistante e retrostante. In quest'ultimo è presente anche una tettoia in legno delle dimensioni in pianta di 5m x 3 m, realizzata in assenza di autorizzazioni;
- a primo piano, due logge.

L'unità immobiliare è stata realizzata nel 2003 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 235,8 (sup. commerciale 146,8 mq). L'altezza di interpiano è di 2,70 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimo. L'appartamento non è provvisto di impianto termico ma è presente solo uno scaldabagno elettrico



[REDACTED] la fornitura dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è vetusto e non rispondente alla vigente normativa.

Fra gli allegati della presente relazione vi sono la planimetria catastale e la documentazione fotografica completa.

L'immobile ricade in zona residenziale destinata all'edilizia economica e popolare del P.R.G. modificato con D.A. n°333/86 e in zona "C2d" nella variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione n°2/c del 06/03/1990.

Risposta al quesito n°3:

"verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte esecutata e l'esatta loro provenienza; a tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi dante causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi dante causa; solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;"

Attraverso l'esame del "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.)" a firma del Notaio [REDACTED], versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, la sottoscritta ha verificato la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato, richiesta dai quesiti giudiziali. In particolare, nella relazione notarile è indicato che i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED], per la quota di piena proprietà superficaria di 1/1, per atto notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio Giuffrida Michele del 4 maggio 2007 repertorio n. 19964/8070 da [REDACTED] con sede in Messina C.F. [REDACTED]. Il diritto di 1/1 di area appartiene al Comune di Messina. La copia di tale atto è allegata alla presente relazione.

[REDACTED]



Alla [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di superficie gli immobili: NCT Foglio 138 Particella 1531, NCT Foglio 138 Particella 1534, NCT Foglio 138 Particella 1571, NCT Foglio 138 Particella 1576, NCT Foglio 138 Particella 1589, NCT Foglio 138 Particella 1603, NCT Foglio 138 Particella 1573, NCT Foglio 138 Particella 1591, NCT Foglio 138 Particella 1598, NCT Foglio 138 Particella 1605, NCT Foglio 138 Particella 1574, NCT Foglio 151 Particella 1226, soppressi che generano l'ente urbano alla Particella 1855 su cui sono stati costituiti gli immobili di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di convenzione amministrativa del Notaio [REDACTED] del 15 gennaio 1997 repertorio n. 150832/1.

Risposta al quesito n°4:

“accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l’opponibilità ai creditori della procedura, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta; tali verifiche possono essere omesse qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva di cui all’art. 567, co. 2°ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell’esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; in ogni caso l’esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell’atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell’esecutato sui beni pignorati;”

Agli atti è allegata la relazione notarile sostitutiva di cui all’art.567, co.2° ultima parte c.p.c. redatta dal Notaio [REDACTED] in data 16/09/2025. La sottoscritta ha verificato, mediante ispezioni ipotecarie, che non siano presenti iscrizioni e/o trascrizioni sugli immobili in data successiva a quella



di tale certificato.

L'atto di provenienza è un atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio [REDACTED] del 4 maggio 2007 repertorio n. 19964/8070 da [REDACTED] con sede in Messina [REDACTED]

La copia di tale atto è allegata alla presente relazione. In base a quest'ultimo vantano diritti sull'immobile i seguenti soggetti:

- [REDACTED] (diritto di proprietà superficaria 1/1);
- Comune di Messina (diritto di area 1/1).

Risposta al quesito n°5:

“prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramenti;”

Le planimetrie catastali degli immobili situati a Messina, via dei Garofani n°4, fraz. Santa Lucia, identificati catastalmente (Catasto Fabbricati) al foglio di mappa n.138, part.1855, sub.1 e sub.9, sono in allegato all'elaborato peritale.

Risposta al quesito n°6:

“dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);”

Non risultano presenti omissioni fiscalmente rilevanti.

Risposta al quesito n°7:

“riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, scioglimento, e cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno) ed il corrispettivo previsto nonché valutandone la congruità in base ai canoni di



mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;"

Nessuna locazione in corso: l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato.

Risposta al quesito n°8:

"provveda a verificare, anche mediante controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex d.lgs. n°42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;"

L'immobile ricade in un'area a rischio idrogeologico e pertanto gli eventuali interventi sono subordinati al preventivo nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Messina.

Risposta al quesito n°9:

"provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;"

Analizzata la documentazione in atti, non risultano presenti formalità, vincoli



[REDACTED] oneri gravanti sul bene.

Risposta al quesito n°10:

“verifichi quale sia l’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell’immobile, l’esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l’esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;”

L’immobile non fa parte di alcun condominio: le spese fisse di gestione dell’immobile riguardano esclusivamente la manutenzione ordinaria dello stesso.

Risposta al quesito n°11:

“verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell’immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ad allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;”

Gli immobili ricadono in zona residenziale destinata all’edilizia economica e popolare del P.R.G. modificato con D.A. n°333/86 e in zona “C2d” nella variante generale al P.R.G. adottata con deliberazione n°2/c del 06/03/1990.

Risposta al quesito n°12:

“provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l’intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse nelle more perso validità;”

Trattandosi di immobili urbani, non è necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Risposta al quesito n°13:

“per i fabbricati verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché

[REDACTED]



l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso; per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori;"

La sottoscritta in data 27/01/2026 ha visionato il fascicolo riguardante gli immobili pignorati presente presso l'archivio del Dipartimento Urbanistica di Messina ed estratto copia della concessione edilizia n.11586 del 26 giugno 1992, integrativa n. 13052/11586/bis del 26 settembre 1995, n. 14113/11586/ter del 19 settembre 1997, n.14783 del 20 dicembre 1999.

Il fabbricato realizzato risulta conforme al progetto allegato alla concessione edilizia n.14783, fatta eccezione per i seguenti elementi:

- Il vano garage, a livello sottostrada, è stato ampliato di 11,4 mq lungo la rampa di accesso allo stesso;
- È stata realizzata, in assenza di autorizzazioni, una tettoia nel giardino nord-ovest a piano terra;
- Nel piano sottotetto è stato realizzato un vano bagno;
- A piano terra la disposizione interna degli ambienti non è perfettamente coincidente con gli elaborati grafici della concessione edilizia.

Ne deriva che il futuro aggiudicatario dell'asta dovrà sanare queste irregolarità urbanistiche.

Risposta al quesito n°14:

"in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n°380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale



l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40 co. 6° della l. 28 febbraio 1985 n°47 ovvero dall'art. 46 co. 5° d.P.R. n°380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;"

Sono presenti le seguenti opere abusive:

- Il vano garage, a livello sottostrada, è stato ampliato di 11,4 mq lungo la rampa di accesso allo stesso;
- È stata realizzata, in assenza di autorizzazioni, una tettoia nel giardino nord-ovest a piano terra;
- Nel piano sottotetto sono state realizzate due finestre e un vano bagno;
- A piano terra la disposizione interna degli ambienti non è perfettamente coincidente con gli elaborati grafici della concessione edilizia.

E' possibile sanare tali irregolarità ex art. 36 d.P.R. 6 giugno 2001 n°380.

I costi della sanatoria, che includono anche la presentazione della pratica DOCFA presso gli uffici catastali nonché le spese professionali, sono di circa €5000.

Risposta al quesito n°15:

"verifichi se il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;"

Presso la conservatoria dei registri immobiliari non sono state rinvenute trascrizioni o iscrizioni di alcun tipo che facciano riferimento ad alcuno di questi istituti. Il diritto degli esecutati sul bene pignorato è di proprietà



superficiaria per 99 anni a partire dal 18/06/2003 (data in cui si sono concluse le procedure espropriative da parte del Comune di Messina).

Risposta al quesito n°16:

“verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non risulti ancora dotato di A.P.E., l’esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell’emanazione dei decreti previsti dall’art. 4 co. 1° d.l. n°63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l’attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.P.R. n°59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25 giugno 2013 n°12976, intitolata “Chiarimenti in merito all’applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n.63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici”), precisando sin d’ora che per la redazione dell’A.P.E. sarà riconosciuto all’esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;”

L’appartamento non risulta dotato di A.P.E..

La sottoscritta tuttavia non ha potuto redigere il documento energetico poiché il debitore esecutato non ha fornito i documenti dello scaldabagno elettrico esistente per la produzione dell’A.C.S. (documento necessario per la redazione dell’A.P.E).

Risposta al quesito n°17:

“ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall’art. 3 co. 3° d.lgs. n°192/2005 non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta, e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile



totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luogo di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati “al grezzo” (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26 giugno 2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a cura dell’esperto, che si limiterà a darne atto in perizia;”

Per l’immobile pignorato vige l’obbligo di redigere l’A.P.E..

La sottoscritta tuttavia non ha potuto redigere il documento energetico poiché il debitore esecutato non ha fornito i documenti dello scaldabagno elettrico esistente per la produzione dell’A.C.S. (documento necessario per la redazione dell’A.P.E).

Risposta al quesito n°18:

“qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario, all’accatamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare risultino ingenti (o comunque superiori a € 1000,00);”

Il fabbricato che ospita l’immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta censito al NCEU del Comune di Messina (Catasto Fabbricati), al Fg.138 part.1855.

Risposta al quesito n°19:

“qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso



negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; quale incaricato ed ausiliario del Giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. n°701/1994 (presentando copia del presente quesito integrata con i dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 1000.00);"

L'uso dell'immobile corrisponde a quanto previsto dal progetto.

La planimetria catastale dell'immobile non risulta conforme allo stato dei luoghi per i seguenti elementi:

- Il vano garage, a livello sottostrada, è stato ampliato di 11,4 mq lungo la rampa di accesso allo stesso;
- È stata realizzata, in assenza di autorizzazioni, una tettoia nel giardino nord-ovest a piano terra;
- Nel piano sottotetto sono state realizzate due finestre (presenti nel titolo edilizio) e un vano bagno;
- A piano terra la disposizione interna degli ambienti non è perfettamente coincidente con gli elaborati grafici della concessione edilizia.

Tali difformità dovranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario dell'immobile.

Risposta al quesito n°20:

"proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro ed il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo



analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale, salvo diverso e motivato avviso del perito);"

Consistenza commerciale

La superficie degli immobili è stata desunta dagli elaborati grafici raffrontati con il rilievo in loco.

Considerato che l'incidenza:

- delle superfici scoperte pertinenziali (balconi) è pari al 25%;
- del sottotetto non abitabile, delle logge e dei porticati è pari al 35%;
- dei giardini pertinenziali è pari al 10% (fino a un massimo di 25 mq, la superficie eccedente ha un'incidenza del 2%)

del valore di mercato dell'unità abitativa, è stata ricavata la consistenza commerciale dell'immobile identificato catastalmente con la part.1855 sub.1:

Superficie	Consistenza (mq)	Consistenza Commerciale (mq)
Disimpegno/Vano scale (piano Sottostrada)	11,4	11,4
Soggiorno/pranzo (PT)	28,1	28,1



Cucina (PT)	13,3	13,3
Bagno (PT)	5,1	5,1
Disimpegno/vano Scale (PT)	12,6	12,6
Giardino Anteriore e Posteriore (PT)	70,2	3,4
Porticato di ingresso (PT)	7,2	2,5
Camera 1 (P1)	21	21
Camera 2 (P1)	17,2	17,2
Bagno (P1)	8,6	8,6
Disimpegno/vano Scale (P1)	14,2	14,2
Logge (P1)	7,8	2,7
Deposito Sottotetto (P2)	19	6,6
Totale superficie commerciale immobile Foglio 138, part.1855, sub.1		146,8

Per quanto concerne la superficie commerciale del posto auto coperto, identificato catastalmente con il foglio 138, part.1855, sub.9:



Superficie	Consistenza (mq)	Consistenza Commerciale (mq)
Posto auto coperto (Piano Sottotrada)	18	18
Totale superficie commerciale immobile Foglio 138, part.1855, sub.9		18

Stima del diritto di proprietà superficaria del lotto

La finalità della presente stima è la definizione del valore di mercato all'attualità relativo al diritto di superficie dell'unità immobiliare sita a Messina, via dei Garofani, villaggio Santa Lucia, a destinazione residenziale, dotata di posto auto coperto, costruita nel 1994, con ultimazione dei lavori nel 2003. Tale diritto di superficie è stato costituito nel 1992, con atto a rogito del Notaio Contartese, e ha durata di 99 anni con decorrenza dal 18 giugno 2003: data dell'ultimo atto di espropriazione per pubblica utilità da parte del Comune di Messina (data a partire dalla quale la convenzione del 1992 produce effetti reali).

Il diritto di superficie viene normalmente quantificato attraverso la formula di seguito riportata, ossia considerando i possibili redditi ritraibili dall'immobile oggetto di tale diritto, negli anni di durata residua dello stesso.

$$V_{dir_sup} = \frac{R (q^n - 1)}{r \cdot q^n}$$

Dove:

R = reddito annuo netto ritraibile dall'immobile;



r = saggio di attualizzazione;

$q = 1+r$;

n = durata residua del diritto di superficie (76,4 anni nel caso in esame);

R/r =valore di mercato della piena proprietà.

Al fine di determinare la redditività dell'immobile sono state considerate adeguatamente le caratteristiche del complesso, la destinazione, l'ubicazione, lo stato di finitura, nonché la consistenza in termini di superficie commerciale.

Si evidenzia inoltre che sono state verificate le risultanze di indagini di mercato in relazione alla normale redditività degli immobili, con riferimento alla destinazione urbanistica degli stessi e confrontate con i valori forniti dall'OMI per il I semestre 2025 nella zona D5.

Unità abitativa

All'esito delle indagini esperite, si ritiene che l'unità abitativa possa consentire una redditività media mensile di € 530,00, a cui bisogna sottrarre i costi della cedolare secca (21%).

Il reddito annuo netto dell'immobile ammonta pertanto a:

$$R = €5024,4$$

Per ricavare il valore del saggio di attualizzazione è necessario conoscere il valore di mercato dell'immobile in termini di piena proprietà. Quest'ultimo rappresenta quel valore che con ogni probabilità si realizzerebbe vendendo la piena proprietà su un determinato mercato ed in un preciso momento, nella fattispecie allo stato attuale, cioè riferendosi all'anno in corso.

Per la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto si è seguito il procedimento di stima sintetico-comparativo, che consiste nel raffronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e ricadenti nella stessa zona, per i quali si dispone dei prezzi reali praticati in libere contrattazioni di compravendita.



Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che nella zona in cui ricadono i beni in oggetto per appartamenti della medesima tipologia e dallo stato conservativo normale, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta è pari a €/mq 800,00.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale di 146,8 mq, il valore di mercato è di €117 504.

Il saggio di attualizzazione nel caso specifico è pari al rapporto fra il reddito dell'immobile e il suo valore di mercato, pertanto:

$$r = \frac{€5024,4}{€117504} = 0,042$$

$$q = r + 1 = 1,042$$

A questo punto è possibile valutare il valore della proprietà superficaria, considerata una durata residua del diritto di superficie n pari a 76,4 anni, mediante la formula della pagina precedente:

$$Vdir_{sup} = \frac{R (q^n - 1)}{r q^n}$$

$$Vdir_{sup} = \frac{€5024,4 (1,042^{76,4} - 1)}{0,042 \cdot 1,042^{76,4}} = € 112 710$$

Posto auto coperto

Dalle indagini di mercato effettuate è emerso che nella zona in cui ricadono i beni pignorati per posti auto della medesima tipologia e dallo stato conservativo normale, il valore di mercato a metro quadro di superficie coperta è pari a €/mq 250,00.

Considerato che l'immobile ha una superficie commerciale di 18 mq, il valore di mercato è di €4 500.

Assumendo che il saggio di attualizzazione sia analogo a quello calcolato per l'unità abitativa (q = 1,042), si otterrà il valore di proprietà superficaria del posto auto coperto:



$$Vdir_{sup} = 4500 \frac{(1,042^{76,4} - 1)}{1,042^{76,4}} = € 4.316$$

Complessivamente la proprietà superficaria del lotto si può riassumere come segue:

Immobile	Consistenza Commerciale (mq)	Valutazione (€)
Appartamento (foglio 138, part.1855, sub.1)	146,8	112.710
Posto auto coperto (foglio 138, part.1855, sub.1)	18	4.316
Totale LOTTO		117.026,5

La valutazione complessiva del diritto di superficie del **Lotto** è di **€117.026,50**.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel	€11.702
--	---------



biennio anteriore alla vendita	
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€5000
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	Nessuna

Prezzo a base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile del Lotto al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 100.323,40**

L'eventuale cessione dell'immobile potrà avvenire in regime di esenzione dell'I.V.A., conformemente a quanto previsto nell'art. 10, co. 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972.

Risposta al quesito n°21:

"nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in denaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non



pignorate;”

Non si pone il problema di una divisione in quanto gli immobili sono stati pignorati per intero (1/1).

Risposta al quesito n°22:

“evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco, ecc.) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani, ecc.) indicando anche il valore locativo dell'immobile;”

Piena proprietà superficaria di una villetta unifamiliare a schiera, dotata di posto auto coperto, ubicata a Messina in via dei Garofani n°4, fraz. Santa Lucia.

Gli immobili sono identificati al N.C.E.U. di Messina (Catasto Fabbricati) come segue:

- Foglio 138, particella 1855, sub. 1, zona cens.2, categoria A/2, classe 11, consistenza 8 vani, superficie catastale 128 mq (escluse aree scoperte 117 mq), Rendita €433,82. Intestato a: [REDACTED], cf [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], cf [REDACTED] proprietà superficaria 1/1; COMUNE DI MESSINA, cf 00080270838, proprietà per l'area;
- Foglio 138, particella 1855, sub. 9, zona cens.2, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, superficie catastale 22 mq, Rendita €33,47. Intestato a: [REDACTED], cf [REDACTED] proprietà superficaria 1/1; COMUNE DI MESSINA, cf 00080270838, proprietà per l'area.

La villetta a schiera ha una struttura in c.a., è a due elevazioni f.t, più il piano



cantinato seminterrato e copertura con tetto a falde ricoperto di tegole. La parte del lotto antistante l'edificio ospita la rampa di accesso al posto auto ricavato al piano cantinato e l'ingresso dello stesso alloggio.

L'accesso all'immobile può avvenire anche dal piano sottostrada, dal vano garage, salendo attraverso la scala interna che collega tutti i piani su cui si sviluppa l'immobile.

In particolare l'unità abitativa oggetto della presente relazione è composta da:

- un locale autoclave e un garage (ampliato di 11,4 mq) al piano sottostrada;
- un vano soggiorno-pranzo, un piccolo bagno e cucina al piano terra;
- due camere da letto e un bagno al piano primo;
- locale sottotetto in cui è stato abusivamente realizzato un bagno;
- a piano terra, veranda e giardino di pertinenza esclusiva, antistante e retrostante. In quest'ultimo è presente anche una tettoia in legno delle dimensioni in pianta di 5m x 3 m, realizzata in assenza di autorizzazioni;
- a primo piano, due logge.

L'unità immobiliare è stata realizzata nel 2003 e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 235,8 (sup. commerciale 146,8 mq). L'altezza di interpiano è di 2,70 m.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è ottimo. L'appartamento non è provvisto di impianto termico ma è presente solo uno scaldabagno elettrico per la fornitura dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è vetusto e non rispondente alla vigente normativa.

Sono state riscontrate opere abusive (regolarizzabili) e difformità catastali.

Vendita soggetta a Tassa di Registro.



Descrizione della zona:

L'immobile ricade in una tranquilla zona residenziale di Santa Lucia, ideale per famiglie che cercano spazi ampi e luminosi, con comodità e privacy.

L'imbocco dell'autostrada (Messina S. Filippo) è molto vicino, la zona è servita da mezzi pubblici (autobus) ed è munita di opere di urbanizzazione primaria (fognatura, pubblica illuminazione, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, ecc.). Le opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico, luoghi di culto, bar, negozi, farmacie, ufficio postale, scuole, ecc..). si trovano a breve distanza nel centro abitato di Santa Lucia.

Il valore locativo dell'immobile è di €600 mensili.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, è ubicato vicino ad altri edifici simili per epoca di costruzione e caratteristiche. Si tratta di villette realizzate da cooperative che hanno aderito ai programmi di edilizia economica e popolare della Regione Sicilia.

Risposta al quesito n°23:

“precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nella formazione dei lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle, ecc.;”

La sottoscritta ritiene che sia opportuno vendere gli immobili pignorati in un unico lotto.

Risposta al quesito n°24:

“acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato, laddove non presente in atti;”

Il codice fiscale della debitrice, sig.ra [REDACTED], è presente in atti.

Risposta al quesito n°25:

“acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato, e, ove



risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;"

La debitrice [REDACTED] risulta di stato civile libera per decesso del coniuge.

Si allega alla presente copia del certificato di stato civile.

Risposta al quesito n°26:

"acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzandosi espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;"

Non ci sono occupanti diversi dalla debitrice.

Risposta al quesito n°27:

"verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);"

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Messina-Sezione Pubblicità Immobiliare, non sono emerse pendenze di cause trascritte.

Risposta al quesito n°28:

"provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.); nel caso del doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto."



La vendita dei beni oggetto di procedura esecutiva è soggetta a Tassa di Registro.

CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto la sottoscritta ritiene di aver espletato l'incarico affidatole e resta a disposizione del Magistrato per tutti i chiarimenti che riterrà necessari ai fini dello svolgimento del procedimento.

Messina, 29/01/2026

Il C.T.U.

Ing. Vera De Salvo

ALLEGATI

- Allegato 1: Documentazione fotografica;
- Allegato 2: Planimetrie catastali;
- Allegato 3: Estratto di mappa;
- Allegato 4: Visure catastali;
- Allegato 5: Copia dell'atto notarile di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del Notaio [REDACTED] del 4 maggio 2007 repertorio n. 19964/8070;
- Allegato 5: Copia del decreto di Esproprio n°554 del 2/06/2000;
- Allegato 6: Copia del decreto di Esproprio n°1055 del 25/06/2002;
- Allegato 7: Certificato di Stato Civile;
- Allegato 8: Istanza di accesso agli atti presentata al Comune di Messina;
- Allegato 9: Copia delle concessioni edilizie n.11586 del 26 giugno 1992, integrativa n. 13052/11586/bis del 26 settembre 1995, n. 14113/11586/ter del 19 settembre 1997, n.14783 del 20 dicembre 1999;
- Allegato 10: ispezioni ipotecarie;



- Allegato 11: Comunicazioni di inizio delle operazioni peritali inviate alla debitrice esecutata;
- Allegato 12: Verbale delle operazioni peritali.



TRIBUNALE DI MESSINA
SECONDA SEZIONE CIVILE

Esecuzione Forzata

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
contro



N. Gen. Rep. 000146/25

Giudice Dott. U. Scavuzzo

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

Tecnico incaricato: ing. Vera DE SALVO
Inscritta all'Albo della Provincia di Messina al N. 3340
Inscritta all'Albo del Tribunale di Messina al N. 1971
C.F.: DSLVRE77T62F158K

con studio in Messina, Contrada Zuccherò n.4

Cellulare: 320/9737855

email: veradesalvo@gmail.com
pec: veradesalvo@pec.it





Foto n.01 – Fabbricato che ospita gli immobili pignorati



Foto n.02 – Ingresso dell'unità abitativa (PT)





[REDACTED]



[REDACTED]





Foto n.05 – Cucina (PT)



Foto n. 06 – Bagno (PT)

Documentazione Fotografica





Foto n. 07 – Corte del fabbricato lato Ovest (con tettoia abusiva)



Foto n. 08 – Camera 1 (P1)



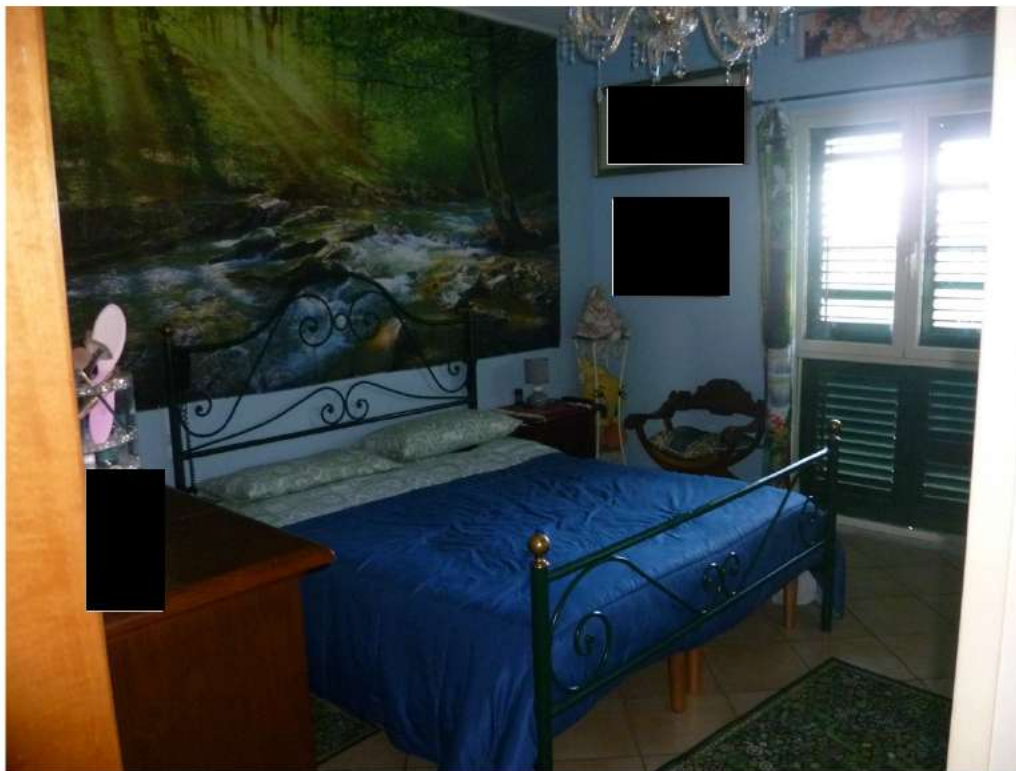


Foto n. 09 – Camera 2 (P1)



Foto n. 10 – Bagno (P1)

Documentazione Fotografica





[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]





Foto n. 13 – Corte del fabbricato lato Est



Foto n. 14 – Vano garage (Piano sottostrada)



Scale n. 1
Scala 1:100

10 metri
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Messina

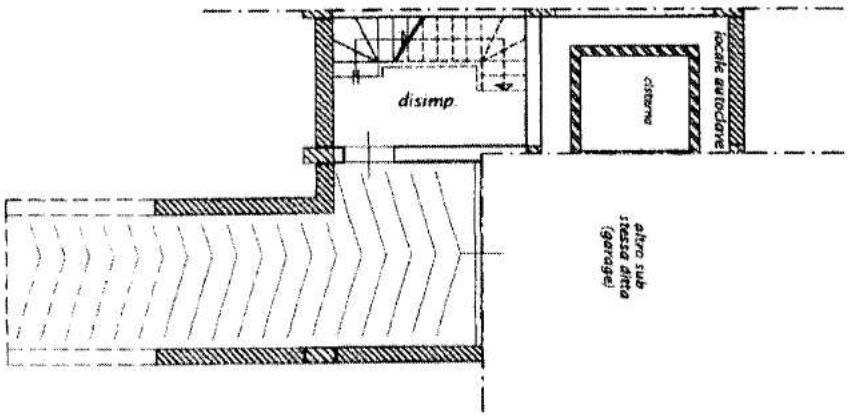
PIANIFICAZIONE ST. U. U. D. D. Comune di Messina
Foglio DI Zona S. Lucia
CIV. SNC

Identificatore Catastrale:
Foglio: 138
Particella: 1855
Subalterno: 1

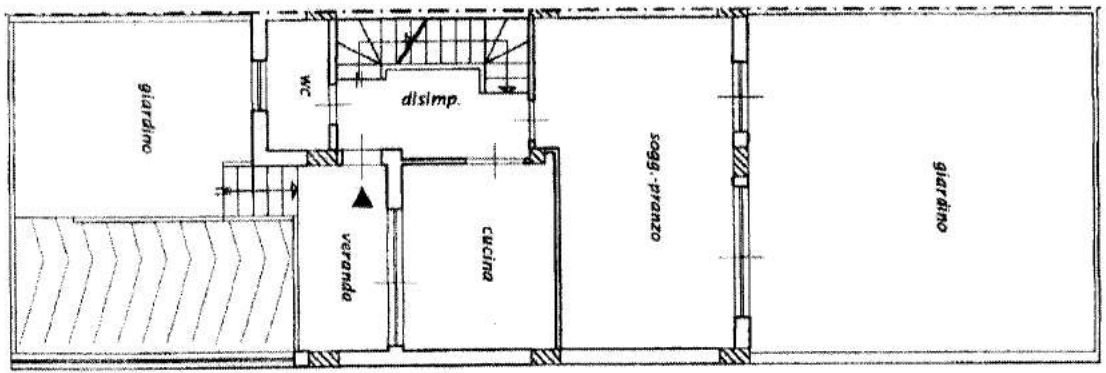
Comparto Edilizio:
Roggele all'Abbe:
Particella Edil:
Prov. Messina

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/10/2025 - Comune di MESSINA (F158) - < Foglio 138 - Particella 1855 - Subalterno 1 >
Firmato DRL MESSINA WS. EN14638 da S. R. U. B. A. P. S. E. U. QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 46a60dee1afc2066548636be906e1dc5

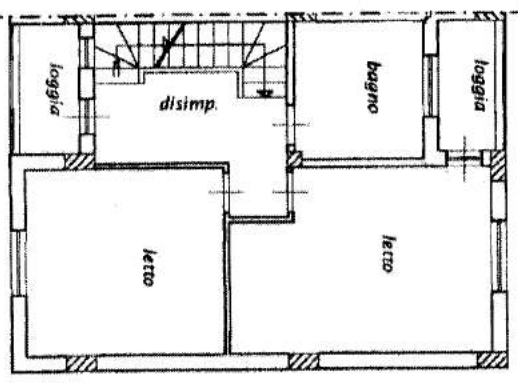
1° SOTTOSTRADA
(H=m.2.70)



PIANO TERRA
(H=m.2.70)



PIANO PRIMO
(H=m.2.70)



PIANO SECONDO
(SOTTOTETTO)



14/11/2002

306555

Ultima planimetria in scala

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Messina**

Dichiarazione protocollo n. 000306555 del 14/11/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Messina

Piano Di Zona S. Lucia

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 138

Particella: 1855

Subalterno: 9

Compilata da:
Ruggeri Antonio

Iscritto all'albo:
Periti Edili

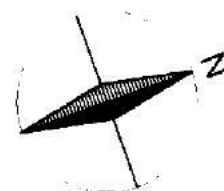
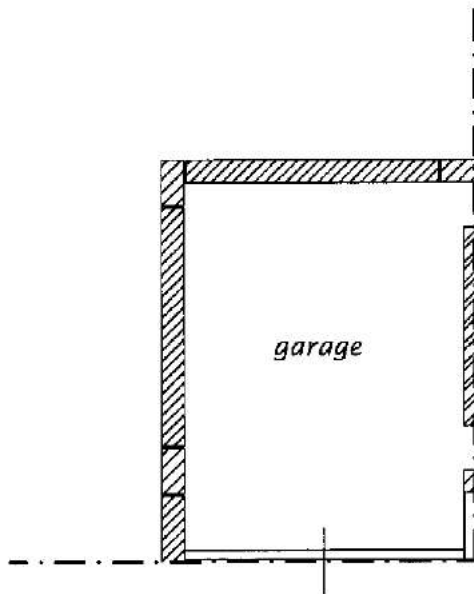
Prov. Messina

N. 432

Scheda n. 1

Scala 1:100

1° SOTTOSTRADA
(H=m.2.70)



Ultima planimetria in atti



